



Velkommen til

Sundgata 12A
3510 Hønefoss

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Sundgata 12A
3510 Hønefoss

Sentral 3-roms leilighet fra 2022 midt i Hønefoss | Sørvendt veranda | Heis og garasje plass | Vannbåren gulvvarme

Velkommen til Sundgata 12A!

En moderne og arealeffektiv 3-roms leilighet fra 2022, med sentral beliggenhet i Hønefoss.

Denne leiligheten ligger i 3. etasje i et bygg med heis, og har en praktisk planløsning med to soverom. Her bor du med kort gangavstand til alt sentrum har å by på, fra butikker på Kuben til kulturtilbud og turområder langs elven. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen har et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og utgang til en sørvendt veranda. Komforten sikres med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Leiligheten disponerer parkeringsplass i garasjeanlegg og en praktisk bod i samme etasje. Borettslaget har IN-ordning, og fiber er inkludert i felleskostnadene.

Nøkkelinformasjon

| | | |
|--|----|----------------------|
| <u>Prisantydning</u> | kr | 4 250 000 |
| <u>Andel fellesgjeld pr 27.04.2026</u> | kr | 0 |
| <u>Omkostninger*</u> | kr | 8 075 |
| <u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u> | kr | 4 258 075 |
| <u>Felleskostnader pr. mnd.**</u> | kr | 4 760 |
| <u>BRA/BRA-I</u> | | 71/66 m ² |
| <u>Ant. sov.</u> | | 2 |
| <u>Eiendomstype</u> | | Andelsleilighet |
| <u>Eierform</u> | | Andel |
| <u>Byggeår</u> | | 2022 |
| <u>Etasje</u> | | 3 |
| <u>Energimerking</u> | | B |

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marit Engensbakken
Eiendomsmegler MNEF

900 50 297
marit@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

| | | |
|---|----|-----------|
| Prisantydning | kr | 4 250 000 |
| Andel fellesgjeld pr 27.04.2026 | kr | 0 |
| Omkostninger* | kr | 8 075 |
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. | kr | 4 258 075 |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 4 760 |

*Omkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 1 350 Sum omkostninger

+ gebyr for forhåndsavklart forkjøpsrett, kr 6 725,- som kommer i egen faktura fra Ringbo BBL.

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 10 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 11 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)

Kr 13 050 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

Dersom kjøper benytter seg av forkjøpsrett koster dette kr 6 725,- som erstatter samme gebyr nevnt ovenfor, i tillegg til omkostningene nevnt over.

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 4 760 pr. mnd. Felleskostnader inkluderer:

Totale felleskostnader er kr 4 760,- per måned. Dette inkluderer driftskostnader, parkering, TV/internett, service/vedlikehold av ventilasjon, samt a-konto for vann, avløp og fjernvarme. Siden andel fellesgjeld for denne boligen er fullt innbetalt, er kapitalkostnader (renter og avdrag) ikke en del av de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Driftskostnader: kr 2 616,-
- Parkeringsplass inne: kr 195,-
- Viken Fiber (TV/Internett): kr 549,-
- Service/vedlikehold ventilasjon: kr 100,-
- Vann og avløp (a-konto): kr 550,-
- Fjernvarme (a-konto): kr 750,-

Kostnader til vann, avløp og fjernvarme betales a-konto og avregnes mot faktisk forbruk. Størrelsen på felleskostnadene kan påvirkes av rentenivå på borettslagets lån (for øvrige andeler), eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og vedtak på generalforsamling. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Avdrag, rentekostnader og felleskostnader totalt etter avdragsfri periode

Avdrag fellesgjeld: Kr 0. Antall år avdragsfritt: 18. Rentekostnader fellesgjeld: Kr 0.

Felleskostnader etter avdragsfri periode: Ingen avdragsfri periode.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: SpareBank 1 Ringerike Hadeland. Lånummer: 22808026272

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år. Restsaldo pr. 27.04.2026: kr 77 355 000,-

Andel av saldo: kr 0,-. Restløpetid: 93 terminer (siste termin 30.06.2072)

Type Rente: Flytende. Rente: 4,84%

Avdragsfri periode til og med 30.06.2042.

For denne andelen er fellesgjelden på kr 2 095 000,- nedbetalt i sin helhet.

Borettslaget har ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld, og den enkelte andelseier betjener direkte sin valgte andel i fellesgjeld på IN-lån via sine felleskostnader. Ringbo justerer den delen av felleskostnader som går til betjening av IN-lån kvartalsvis i forhold til rente på lån. Videre avregnes innbetalte felleskostnader mot faktiske lånekostnader 2 ganger årlig, og andelseier krediteres tilgodehavende eller faktureres utestående basert på denne avregningen. Avregninger knyttet til borettslagets IN-lån følger eier av leiligheten på avregningstidspunktet. Andelseier har anledning til å nedbetale på IN-lån i forbindelse med forfall på lånet. Långiver tar et gebyr på kr 1 000,- pr. innbetaling. Kontakt Ringbo BBL for mer informasjon om nedbetaling. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet. For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter

I tillegg kommer strøm til lys, matlaging, vaskemaskin etc.

Innboforsikring ca kr 100,- pr. md.

Evt. raskere internett/større tv pakke via Altibox fra Viken Fiber.

Registerbetegnelse

Andel nr. 22 i Sundgata Terrasse Borettslag, org. nr. 929630173 med tilhørende boretts til bolig nr. 22.

Andelen ligger i Sundgata Terrasse Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Ringbo BBL
Innskudd: Kr 2 095 000

Sikringsordning

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Om borettslaget

Sundgata Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak bestående av 43 andeler. Borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL som er forretningsfører. Borettslaget utgjør en samleseksjon i Sundgata Terrasse Sameie, som i tillegg består av én næringsseksjon.

Fra ordinær generalforsamling 22. april 2026 ble følgende vedtatt:

- Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.
- Budsjett for 2026 ble tatt til orientering.
- Vedtektsendring angående montering og bruk av varmepumpe/aircondition ble enstemmig vedtatt.
- Styrehonorar for kommende periode ble fastsatt.
- Styreleder ble gjenvalgt, et nytt styremedlem og et nytt varamedlem ble valgt.

Styret har sendt en forliksklage mot utbygger for punkter som ikke var ferdigstilt før foreldelsesfristen. Utbygger har vist vilje til å rette opp i sakene, og styret følger opp at arbeidene blir ferdigstilt.

Bygget har heis. Borettslaget har avtale om fiber fra Viken Fiber og en serviceavtale for ventilasjonsanlegget. Fellesarealene inkluderer en fellesterrasse som benyttes til sosiale arrangementer.

Andelseier må ha skriftlig godkjenning fra styret for arbeider som berører fellesarealer, inkludert montering av garasjeport, levegg, solavskjerming, gjerder, hekk, platting og parabolantenne. Støyende arbeid som hamring og boring bør unngås på søndager og helligdager. Risting av tøy og tepper fra balkong eller vinduer er ikke tillatt, og balkonger skal ikke brukes som lagringsplass. Det er kameraovervåkning i bygget.

Kun fysiske personer som er eller blir medlem i Ringbo BBL kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel, med unntak for visse offentlige instanser og Ringbo BBL. Dersom flere eier en andel sammen, må alle være medlemmer og bo i boligen.

Styret organiserer sosiale arrangementer som nyttårsfeiring og sommerfest på fellesterrassen, samt sosialt samvær etter dugnad.

Forretningsfører

Ringbo BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 66 m²

BRA-e: 5 m²

BRA total: 71 m²

3. etasje

BRA-i: 66 m². to ganger, to soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 5 m². Bod

TBA: 8 m². Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

3

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass på ca. 2,61m x 5,0m i felles parkeringskjeller. Parkeringsplassen er tilknyttet andelen med vedtektsfestet bruksrett og er inkludert som en del av felleskostnadene. Det er mulighet for elbillader på plassen.

Borettslagets eiendom

Gnr. 318, Bnr. 138 (Ideel andel 1/1) i Ringerike kommune.

Tomteareal er 1 566.50 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Sameiets felles eiet tomt er på 1566,5 m². Fellesarealene er pent opparbeidet og inkluderer en fellesterrasse som benyttes til sosiale arrangementer. Tomten er fellesareal for sameiet. Arealet er beregnet og avvik kan forekomme. Grensene for eiendommen er dels nøyaktige og dels usikre. Kjøper må påregne at arealet er mindre enn hva som er oppgitt dersom deler av tomten er avgitt til vei eller lignende.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget, forutsatt at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Dyrehold må alltid godkjennes av styret før innflytting. Beboere med dyr skal sørge for at det ikke er til sjenanse for andre, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Vedtektene presiserer at selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne.

Beboernes forpliktelser

Beboerne forventes å delta på årlig dugnad, som inkluderer oppgaver som vask av garasjekjeller.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultatet for 2025 viste et overskudd på kr 70 198,-. Budsjettet for 2026 viser et budsjettert overskudd på kr 134,-. Borettslagets disponible midler per 31.12.2025 var kr 558 060,-.

På generalforsamlingen 22.04.2026 ble det vedtatt en økning i styrehonorarer for kommende periode. Dette er hensyntatt i budsjettet for 2026.

Borettslagets forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring BA. Polisenummer felles forsikring 91675504

Byggeår

Ca. 2022 i følge RINGBO.

Innhold

Leiligheten består av følgende rom:

Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad/vaskerom.

Balkong på 8 m².

Leiligheten disponerer en bod på 5 m² i felles gang, samt parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Standard

Leiligheten fra 2022 ligger i 3. etasje i en betong- og stålkonstruksjon oppført i Hønefoss sentrum. Planløsningen er gjennomtenkt: stue og kjøkken i åpen løsning mot sør, to soverom, bad/vaskerom og en romslig gang som knytter rommene sammen. Vannbåren gulvvarme fra fjernvarme gir jevn varme gjennom hele boligen. Balansert ventilasjon sørger for god luftkvalitet. Ytterdøren er en brann- og lyddør med glass, og vinduene er trevinduer med 3-lags isolerglass og aluminiumsbeslag utvendig.

Entré:

Brann- og lyddøren med glass åpner inn til en bred gang med flislagt gulv. Herfra er det naturlig adgang til resten av leiligheten: stuen rett frem, badet til venstre og soverommene via en indre gang. Sikringsskapet er plassert i entréen. Overgangen fra fliser i entréen til laminat i stuen markerer skillet mellom ytterdør og boligens oppholdsrom.

Stue:

Stuen er den største romenheten i leiligheten og vender mot sør. Store vindusflater og en skyvedør i treverk med 3-lags isolerglass gir god kontakt med uterommet. Plass til sofagruppe og spisebord side om side, med kjøkkenet som naturlig avslutning i den ene enden av rommet. Broker har lagt opp til TV-plass på hovedsoverommet, men stuen har også god veggplass for TV-møblement.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er fra Nybo med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenkum i stål er integrert i benkeplaten. Belysning under overskap gir godt arbeidslys. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin. Avtrekk skjer via det balanserte ventilasjonsanlegget. Kjøkkenet er plassert i den ene enden av den åpne løsningen, med god plass til spisebord mellom kjøkkenbenken og stuen.

Veranda:

Fra stuen er det utgang via skyvedøren til en sørvendt veranda med terrassebord og trekledning på vegger. En levegg i trespiler på én side gir delvis ly, mens rekkverket er i glass og metall. Det er installert dobbel stikkontakt og utelys på verandaen.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har skyvedør og montert skyvedørgarderobe, og det er lagt opp til TV-plass her. Det andre soverommet har eget vindu mot syd og plass til seng og arbeidsplass ved siden av hverandre. Begge soverom har malte glatte innvendige dører. Soverommene ligger adskilt fra stuen via den indre gangen, med badet sentralt plassert mellom dem.

Bad/vaskerom:

Badet har veggfliser, flislagt gulv med nedsenket dusjsone og plastsluk med smøremembran. Vannbåren gulvvarme gir varmt gulv. Servantinnredning med heldekkende servanttopp, speilskap og speilbelysning. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører til dusj. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via det balanserte anlegget. Taket er malt.

Overflater:

Gulv: Laminat i stue, kjøkken og soverom. Fliser i entré og bad/vaskerom.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Lagring:

Bod på ca. 5 m² i felles gang i samme etasje som leiligheten, med adkomst fra fellesarealet.

Skyvedørgarderobe på ett soverom. Garderobeskap/skyvedørgarderobe i gang ved ett soverom.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:

TG2. Vesentlige avvik:

- Innvendig - Overflater

- 3. Etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Helse, miljø og sikkerhet

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimater for utbedring.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

For ytterligere opplysninger om vedlikehold/standard og mangler, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i tilstandsrapport og egenerklæring.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i Hønefoss sentrum, med alt du trenger rett utenfor døren. Fra Sundgata har du umiddelbar tilgang til byens liv, enten det er for en kaffe på et av spisestedene i

nabolaget, shopping på Kuben kjøpesenter eller en tur på kino. Torvet og sentrumsgatene med sitt utvalg av forretninger ligger kun en kort spasertur unna.

Kulturtilbudet er også lett tilgjengelig. Gledeshuset og Alles Kulturhus byr på et variert program med konserter, show og andre arrangementer gjennom hele året. For dagligvarehandel finnes flere alternativer i gangavstand, og bussforbindelser fra Storgata gjør det enkelt å komme seg rundt i distriktet uten bil.

Selv med en så sentral beliggenhet er veien kort til rekreasjon og natur. Langs Randselva finner du flotte turstier for gå- og løpeturer. En kort spasertur tar deg til Schjongslunden, et stort grøntområde med bystrand, idrettsanlegg og treningssenter. Her kombineres det beste fra bylivet med nærhet til rolige, grønne omgivelser.

Bebyggelse

Nyere, bygg over 6 etasjer i betong og stål. Isolerte yttervegger i tre/betong. Fasader med teglstein og royalimpregnert panel. På femte plan ligger det en stor og meget solrik felles takterrasse, møblert med sittegrupper, solsenger og beplantede blomsterkasser. I bakgård på andre plan er det leke/møteplass for de minste med benker, leker og klatrevegg. Borettslaget inngår i et sameie sammen med en næringsseksjon, Stjernegruppen. Garasjekjeller er organisert som en egen anleggseiendom med eget gnr. og bnr.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Se www.ringerike.kommune.no for opplysninger om barnehager, skoler og fritidstilbud i kommunen.

Skolekrets: Se www.ringerike.kommune.no for opplysninger om barnehager, skoler og fritidstilbud i kommunen..

Adkomst

Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt inn til blokken og blokkens inngangsparti ved fellesvisning. Ta heis eller benytt trapper opp til 2. etg. Leiligheten ligger til høyre når du kommer ut av heisen.

Offentlig kommunikasjon

se www.brakar.no for utfyllende informasjon om avganger og holdeplasser

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.05.2026.

Bygning:

Bygningen er en blokk på 6 etasjer pluss parkeringskjeller, oppført i 2022. Bygget er en betong- og stålkonstruksjon. Etasjeskiller er i betong.

Vinduer:

Trevinduer med 3-lags isolerglass og aluminium utvendig.

Dører:

Ytterdør til leiligheten er en brann- og lyddør med glass. Terrassedøren er en skyvedør i treverk med 3-lags isolerglass og aluminium utvendig. Innvendig har boligen malte glatte dører, med en skyvedør til ett soverom.

Balkong/terrasse:

Veranda på 8 m² mot sør med adkomst fra stue. Den er bygget i en betong- og stålkonstruksjon med gulv av terrassebord og trekledning på vegger. Det er en levegg i trespiler på én side og rekkverk i glass og metall. Det er installert dobbel stikkontakt og utelys.

VVS-installasjoner:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er synlige plast tilførselsledninger med stoppekraner og vannmålere. Vannføringene er av plast rør-i-rør med vannfordelingskap. De synlige avløpsrørene er av plast. Det er plastsluk på badet.

Ventilasjon:

Ventilasjonen består av et balansert ventilasjonsanlegg, hvor vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Kjøkkenet har avtrekk via det balanserte anlegget.

Tekniske detaljer:

Oppvarming skjer med vannbåren varme fra fjernvarme og strøm, hovedsakelig via gulvvarme. Vannføringene til gulvvarmen er i plast. Boligen har fiber (Altibox). Det er installert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er plassert i entré/ gang. El-anlegget har automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett. Kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider, anbefales det en utvidet el-kontroll i henhold til NS3600.

Moderniseringsarbeider

Ingen moderniseringer er dokumentert siden byggeår.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk med 43 leiligheter og ett næringslokale datert 23.06.2025. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

I tillegg foreligger det ferdigattest for utvendig skilting av næringslokalene til Blå kors datert 15.11.2022. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Brukstillatelse/ferdigattest er datert 23.06.2025

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming består av vannbåren varme (fjernvarme) og strøm. Varmefordeling skjer hovedsakelig via gulvvarme, og det er vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom. Informasjon strømforbruk: Norgespris er ikke bestilt for denne eiendommen.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd grønn B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Viken Fiber for TV/internett. Kostnaden på kr 549 per måned er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Radon

Det er ikke utført radonmåling, og det er heller ikke krav til dette så lenge boligen ikke leies ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 873 009 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 492 037 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andel felles formue

Kr 12 577 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Er selger næringsdrivende kan megler formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Fra og med 1. juli 2025 kan megler ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1 sin «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta gjerne en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i boligbyggelaget (Ringbo BBL) har forkjøpsrett. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse. Ved lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til nær familie eller ved skifte etter separasjon/skilsmiss. Forkjøpsretten avklares av Ringbo BBL.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Lisbeth Stensrud

Dødsbo

Eiendommen selges for dødsbo. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

2022/928991-1/200 23.08.2022 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 3130/3475

SNR: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 345/3475

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel

skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre relevante opplysninger

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtagelse, utover slik den fremstår på visning.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til kr 55 000,-.

I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 13 425,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger kr 2 450,-, kr 3 900,- pr. visning utover de to første som er gratis, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskriften kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 290,-, samt kr 2 800,- i garantipremie. Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi produkter og tjenester fra Fremtind Forsikring, HELP, Meglerfront, Vend Marketplaces (Finn.no) og SpareBank1 Ringerike Hadeland.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 4 250 000.

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Norm AS v/Daniel Torgersbråten den 07.05.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har kunnskap om boligen.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 (sparebank1.no/forsikring) for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 23.3.2026
- Egenerklæringsskjema datert 11.3.2026
- Energimerking datert 15.3.2026
- Borettslagets ordensregler og vedtekter

Følgende dokumenter kan fås ved henvendelse til megler:

- Reguleringsplan/-bestemmelser
- Grunnboksutskrift på andel og på eiendommen
- Ferdigattest
- Regnskap, årsberetning, referat fra siste generalforsamling og kommunale opplysninger

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Marit Engensbakken

EiendomsMegler

Telefon: 900 50 297

E-post: marit@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike

Postboks 317

3502 HØNEFOSS

Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.









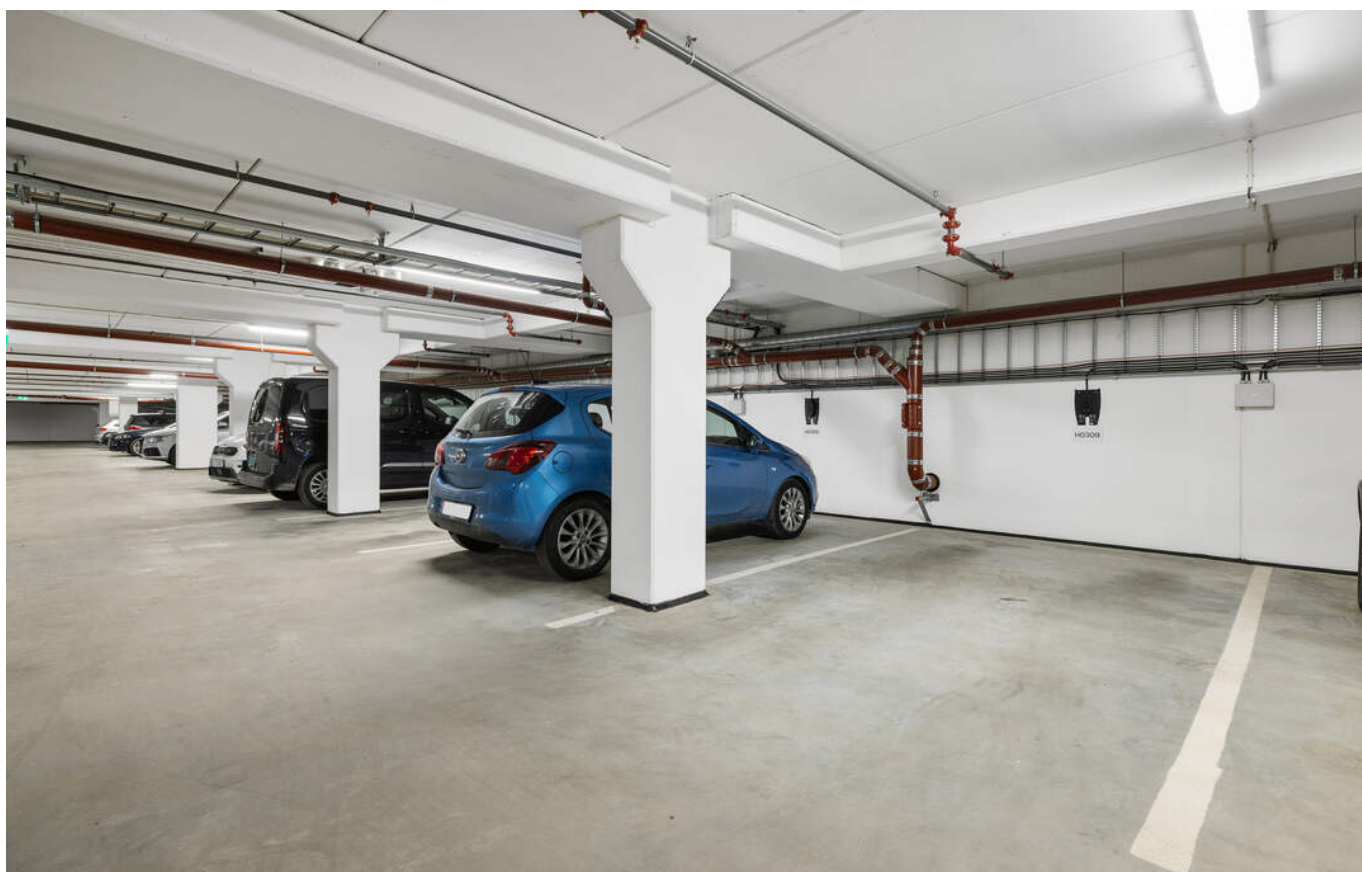




















Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SUNDGATA 12A

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|--|------------------|--------|
| Storgata Totalt 4 ulike linjer | 2 min | 0.1 km |
| Hønefoss stasjon Linje F4 | 12 min | 1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 1 min | |

SKOLER

| | | |
|---|---------------|--------|
| Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser | 12 min | 1.1 km |
| Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser | 5 min | 2.7 km |
| Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser | 7 min | 2.8 km |
| Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser | 3 min | 0.2 km |
| Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser | 11 min | 0.9 km |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|------------------------------|--------------|
| Ringerike Rådhus | 6 min |
| Kuben Senter Hønefoss | 6 min |



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100



KVALITET PÅ SKOLENE

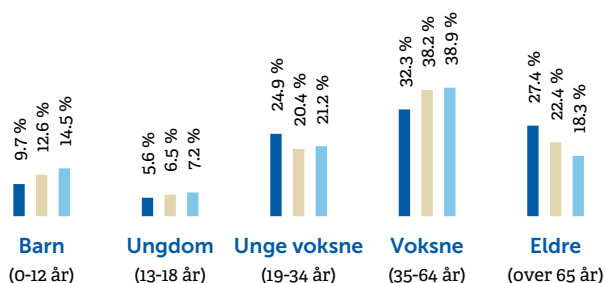
Veldig bra 81/100



NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Sydsiden | 1 574 | 933 |
| Hønefoss | 16 880 | 9 053 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

BARNEHAGER




| | | |
|---|---------------|--------|
| Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn | 4 min | 0.4 km |
| Eikli barnehage (1-5 år) 67 barn | 9 min | 0.7 km |
| Dalsbråten barnehage (1-5 år) 50 barn | 13 min | 1.2 km |

DAGLIGVARE

| | | |
|---|--------------|--------|
| Meny Kuben PostNord | 4 min | 0.4 km |
| Rema 1000 Sentrumskvartalet Post i butikk | 7 min | 0.6 km |



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER








-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 84/100

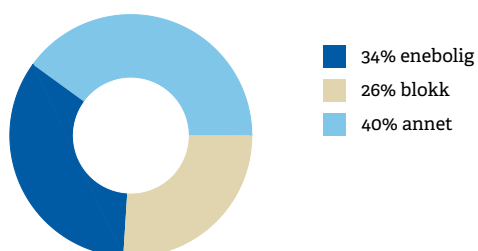
 **MATVAREUTVALG**
Stort mangfold 78/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 77/100

SPORT

- | | |
|---|--|
|  Ringerike videregående | 3 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.2 km |
|  Eikli skole | 5 min  |
| Aktivitetshall | 0.5 km |
|  EVO Hønefoss | 5 min  |
|  MOVA Hønefoss | 9 min  |

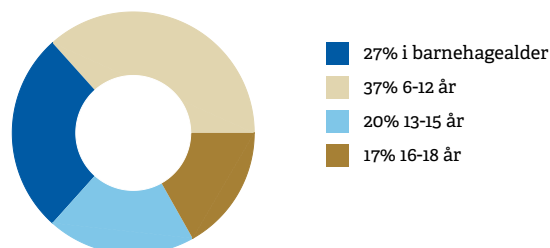
BOLIGMASSE



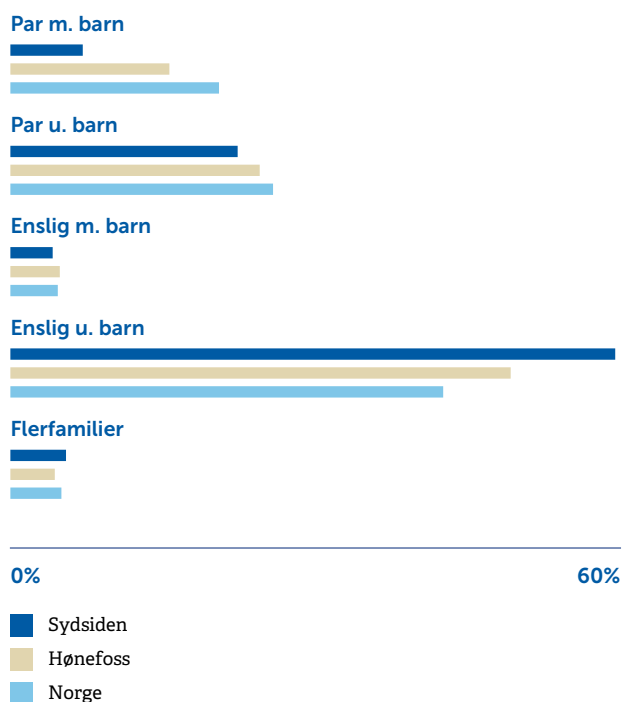
VARER/TJENESTER

- | | |
|--|--|
|  Kuben Senter | 4 min  |
|  Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss | 7 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

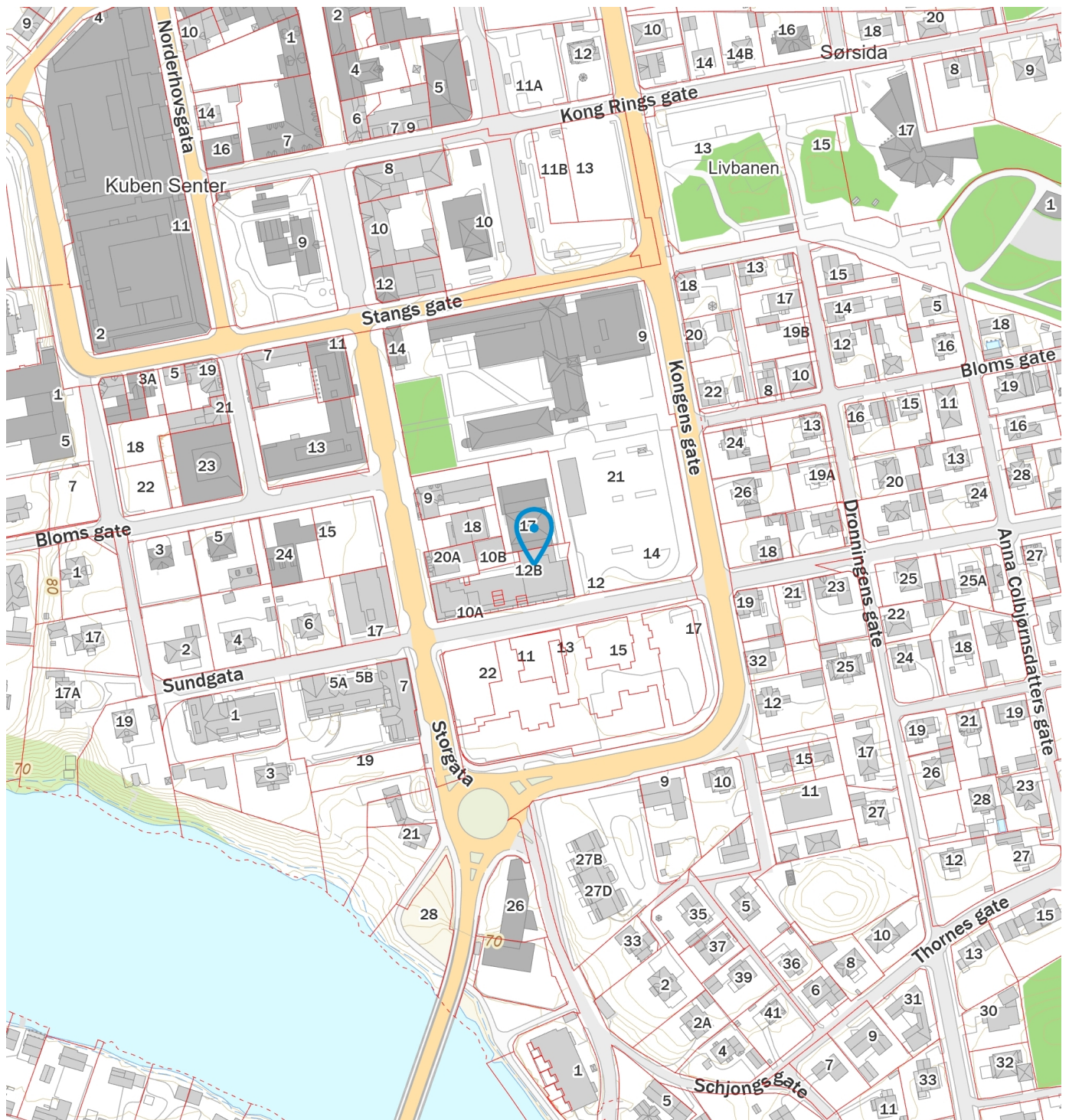


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

| | | Norge |
|----------------------|------------|------------|
| Gift | 27% | 33% |
| Ikke gift | 51% | 54% |
| Separert | 14% | 9% |
| Enke/Enkemann | 8% | 4% |



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten






En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sundgata 12A , 3510 HØNEFOSS
 RINGERIKE kommune
 gnr. 318, bnr. 138
 Andelsnummer 22

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 21108-1833

Eiendomsverdi ref nr: QV7397

Autorisert foretak: Norm AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Sætrang Torgersbråten



norm
TAKST & RÅDGIVNING

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

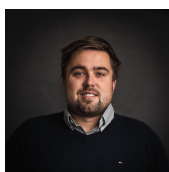
Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er bygmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Daniel S. Torgersbråten

Daniel Sætrang Torgersbråten

daniel@norm.as

957 79 366



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Leiligheten ligger sentralt plassert i Hønefoss sentrum med gåavstand til byens fasiliteter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Blokk på 6 etasjer + parkeringskjeller med næring og fellesarealer i 1. etasje.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 66 m².
Bod i samme etasje med adkomst fra felles gang på ca 5 m².
Balkong mot sør.
Gjeldene enhet disponerer en parkeringsplass på ca 2,61m x 5,0m.
Det gjøres oppmerksom på at parkeringsplass har stolpe på en side.
Mulighet for elbillader på parkeringsplass. Videre undersøkelser må gjennomføres.

STANDARD:

Boligen er fra 2022
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av fjernvarme og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon med balansert ventilasjonsanlegg.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 3-lags isolerglass og aluminium utvendig.
Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør med glass.
Terrassedør i treverk som skyvedør 3-lags isolerglass og aluminium utvendig.
Veranda mot sør med adkomst fra stue.
Bygget i betong- og stålkonstruksjon.
Gulv av terrassebord. Trekledning på vegger.
Levegg i trespiler på én side.
Rekkverk i glass og metall.
Dobbel stikkontakt og utelys.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller i betong.
Innendig har boligen malte glatte dører.
Dør til ett soverom som skyvedør.
På ett soverom og i gang ved ett soverom er det montert garderobeskap/ skyvedørgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap.
Speilbelysning. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på

vegg. Glassdører til dusj. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Nybo med glatte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål. Belysning under overskap. Integreerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap kjølfrys, oppvaskmaskin,
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I bolig er det synlig plast tilførselsledninger med stoppekraner og vannmålere.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Fiber (Altibox).
Oppvarming med: Vannbåren varme (fjernvarme) og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Gulvvarme.
Videre undersøkelser for hvilke rom som har gulvvarme må gjennomføres.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Vannføringer i plast.
Sikringsskapet er plassert i entré/ gang.
El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 71 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 71 m ² |
| Totalpris | 4 250 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

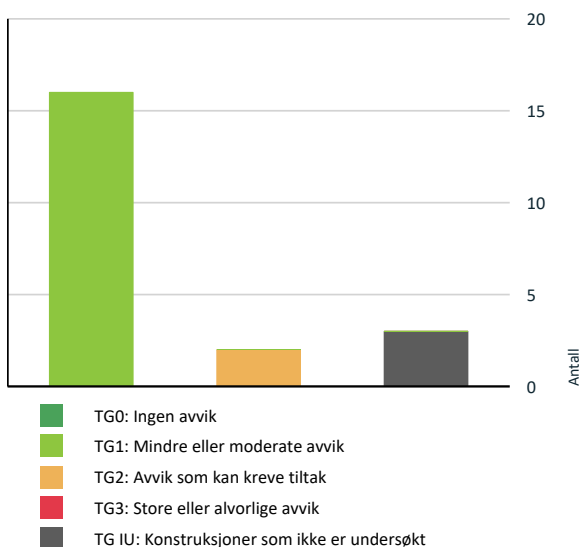
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Fast inventar [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varme generelt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2022

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse**Standard**

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer**Beskrivelse**

Trevinduer med 3-lags isolerglass og aluminium utvendig.

TG 1 Dører**Beskrivelse**

Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør med glass.

Terrassedør i treverk som skyvedør 3-lags isolerglass og aluminium utvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**Beskrivelse**

Veranda mot sør med adkomst fra stue.

Bygget i betong- og stålkonstruksjon.

Gulv av terrassebord. Trekledning på vegger.

Levegg i trespiler på én side.

Rekkverk i glass og metall.

Dobbel stikkontakt og utelys.

INNENDIG

TG 2 Overflater**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.

Enkelte slitasje på laminatgulv er registret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dør til ett soverom som skyvedør.

TG IU Fast inventar

Beskrivelse

På ett soverom og i gang ved ett soverom er det montert garderobeskap/ skyvedørgarderobe.
Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad. Det gjøres oppmerksom på at det er fast inventar på visning som medfølger. Dette kan avvike fra det som er opplistet i rapport.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.
Rommet har vannbåren gulvvarme.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speilskap. Speilbelysning. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg. Glassdører til dusj. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

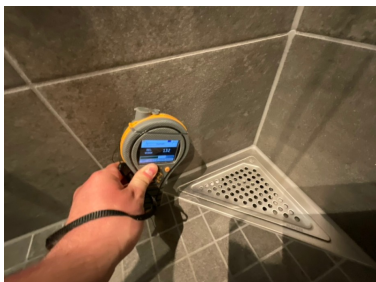
3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TC1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er under 5 år og taksmann mener hulltaking ved dør ikke er hensiktsmessig. Fuktmålinger er foretatt uten å påvise forhøyede verdier.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Nybo med glatte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål. Belysning under overskap. Integreerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin,

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

I bolig er det synlig plast tilførselsledninger med stoppekraner og vannmålere.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Fiber (Altibox).

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Vannbåren varme (fjernvarme) og strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Gulvvarme.
Videre undersøkelser for hvilke rom som har gulvvarme må gjennomføres.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med vannbåren gulvvarme.
Vannføringer i plast.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré/ gang.
El-anlegg med automatsikringer.
I hovedsak skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent **Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.**

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/66 m²

*Boligbygg med flere boenheter : 2 Gang, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

| | | |
|--------------------------------|---|------------------|
| Markedsverdi | | 4 250 000 |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 12 577 |
| Konklusjon markedsverdi | | 4 250 000 |

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger gitt i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

Sundgata 12A , 3510 HØNEFOSS
Gnr 318 - Bnr 138
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|---|------------|---------------|
| Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks. våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.) | Kr. | 20 000 |
| Felleskostnader inkl. betjening av fellesgjeld. | Kr. | 57 120 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 77 000 |

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 200 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 100 000 |
| Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter | Kr. | 3 100 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 100 000

Teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 100 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

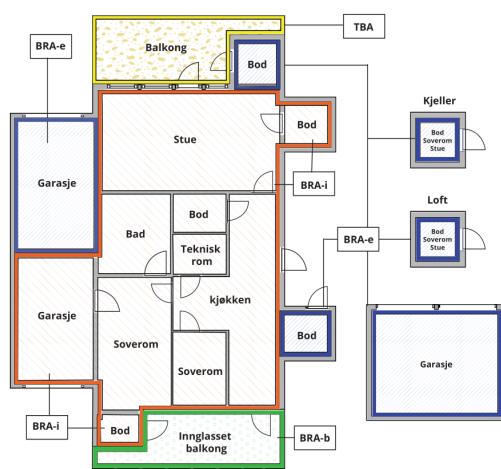
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 3. Etasje | 66 | | | 66 | 8 |
| 3. Etasje felles gang | | 5 | | 5 | |
| SUM | 66 | 5 | | | 8 |
| SUM BRA | 71 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 3. Etasje | Gang, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2, gang 2 | | |
| 3. Etasje felles gang | | Bod | |

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 2,40 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Sundgata 12A , 3510 HØNEFOSS
Gnr 318 - Bnr 138
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------------|---------------|
| 07.5.2026 | Daniel Sætrang Torgersbråten | Takstingeniør |
| | Lisbeth Stensrud | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3305 RINGERIKE | 318 | 138 | | 0 | 1493.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Sundgata 12A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 22/SUNDGATA TERRASSE BORETTSLAG | 929630173 | 22 | Ringbo | Stensrud Ragnhild |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue |
|--------------|----------------------|
| 22 | 12 577 31.12.2025 |

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan: Sentrumsformål - nåværende. Reguleringsplan: Bolig/forretning/kontor

Tinglyste/andre forhold

Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sundgata 12A , 3510 HØNEFOSS
Gnr 318 - Bnr 138
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Forretningsførerinfo | 08.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 08.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 08.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 19.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lisbeth Stensrud

Boligen

Sundgata 12A

3510 HØNEFOSS

3305-318/138/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjøstad

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 1 av 2

| | | | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|------------|
| Sundgata Terrasse Borettslag | Vår ref.: | 177/22 | Fødselsdato eier: | 26.04.1944 |
| Sundgata 12 A | Type: | BORETTSLAG | | |
| 3510 HØNEFOSS | Eiere: | Ragnhild Stensruds bo | | |
| Organisasjonsnr: 929 630 173 | Andelsnr: | 22 | | |

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 760

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|------------------|---|--------|
| Felleskostnader: | Driftskostnader | 2 616 |
| | Renter total fellesgjeld | 8 381 |
| | Red. renter IN | -8 381 |
| Tilleggsytelser: | Parkeringsplass inne | 195 |
| | Viken Fiber | 549 |
| | Service/vedlikehold ventilasjon | 100 |
| Måler: | Vann og avløp: Enhet: 177/22 (1773 - 22) | 550 |
| | Fjernvarme: Enhet: 177/22 (1771 - 22) | 750 |

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|------------|-------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | 98 305 000 | Klient gj. s. årsoppg.: | 77 355 000 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808026272, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.04.2026: 4.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 27.04.2026: 77 355 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2022Neste avdrag: 30.06.2042 (siste termin 30.06.2072)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 095 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 095 000

Borettslaget har ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld, og den enkelte andelseier betjener direkte sin valgte andel i fellesgjeld på IN-lån via sine felleskostnader. Ringbo justerer den delen av felleskostnader som går til betjening av IN-lån kvartalsvis i forhold til rente på lån. Videre avregnes innbetalte felleskostnader mot faktiske lånekostnader 2 ganger årlig, og andelseier krediteres tilgodehavende eller faktureres utestående basert på denne avregningen. Avregninger knyttet til borettslagets IN-lån følger eier av leiligheten på avregningstidspunktet. Andelseier har anledning til å nedbetale på IN-lån i forbindelse med forfall på lånet. Långiver tar et gebyr på kr 1 000,- pr. innbetaling. Kontakt Ringbo BBL for mer informasjon om nedbetaling. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per Tore Strømsodd

Adresse: Sundgata 12 A

Postnr/-sted: 3510 HØNEFOSS

Telefon: Mob.: 41921496

E-post: per.tore.stromsodd@tronrud.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.04.2026

| | | | |
|--------------------------|----------|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-----|
| Annen formue: | 12 577 | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 474 |
| | | Utgifter: | 0 | | |

7: Pålydende

| | | | |
|------------|-------|-----------------------|-----------|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 2 095 000 |
| Andelsnr: | 22 | Partialobligasjonsnr: | |

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjøstad

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 2 av 2

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Sundgata Terrasse Borettslag | Vår ref.: 177/22 | Fødselsdato eier: 26.04.1944 |
| Sundgata 12 A | Type: BORETTSLAG | |
| 3510 HØNEFOSS | Eiere: Ragnhild Stensruds bo | |
| Organisasjonsnr: 929 630 173 | | |

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022

Gårds/bruksnr: 318/138

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 1566.5

Borettslaget har bygningsforsikring gjennom Sundgata Terrasse Sameie i Gjensidige Forsikring BA. Polisenr.: 91675504

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---------------------|---|-------------------|------------|--------|-------|
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Fjernvarme | SSBnr: | H0309 |
| Heis: | Ja | BRA | 66 | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 | | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | 3 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet | P-rom | 65 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Intern beboer 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem Ringbo | | | | |

Fasiliteter:

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget, jfr. Ringbos vedtekter 2-1, ledd 5. Informasjon om innmelding og betaling finner du på vår hjemmeside www.ringbo.no.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

TRIVSELSREGLER FOR SUNDGATA TERRASSE BORETTSLAG SIST ENDRET VED 1.06.22

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av Trivselsreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på Trivselsreglene

Brudd på Trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VEDTEKTER FOR SUNDGATA TERRASSE BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelsen 1.06.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og organisering

Sundgata Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget er en del av Sundgata Terrasse Sameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 43 boliger består av 1 næringsseksjon.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL som er forretningsfører.

(3) Borettslaget utgjør en samleseksjon i kombinasjonssameiet som utgjør hele eiendommen / bygget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Ringbo BBL rett til å eie inntil 30% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Styret fastsetter retningslinjer for andelseiers mulige tilpasninger av uteareal, og andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten skriftlig godkjenning. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til garasjeport, levegg, solavskjerming, gjerder, hekk, plutting og parabolantenne.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Parkering

Parkering er i garasje er organisert som egen anleggseiendom, samt på utomhusareal.

Borettslagets plasser er definert som fellesareal med bruksrett tilknyttet bestemte andeler i borettslaget. Oversikt følger av tegning utarbeidet av utbygger. Utbygger selger bruksretten til parkering/garasjeplassførste gang, og det inngås egen avtale til disse bruksrettene.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, Sundgata Terrasse Sameie eller eierne av næringsseksjonene, jf eierseksjonssameiets vedtekter som inneholder bestemmelser om sameiernes vedlikeholdsansvar. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Individuell nedbetaling av fellesgjeld / individuell avregning av renter og avdrag

(1) Andelseiere har gjennom forretningsføreravtalen med Ringbo anledning til å nedbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld knyttet til lagets oppføring. Dette gjøres ved terminforfall i henhold til vilkår som følger av avtalen med Ringbo og långiver.

(2) Andelseiers innbetaling vil få sikkerhet ved inntrederett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

(3) Renter og avdrag på borettslagets oppføringslån avregnes individuelt på de enkelte andelseierne og ved innbetalinger vil kapitalkostnadene til den enkelte andel reduseres i henhold til gjenstående andel av borettslagets gjeld.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med inntill 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Godkjenning av eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sundgata Terrasse Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Ringerike Videregående skole.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Stian Blach Moen valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble Stian Blach Moen valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Richard Larsson signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte: 19
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 19

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:

Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

Endring i vedtekter.

Vedtak:

Foreslått endring enstemmig vedtatt. Følgende tekst tas inn i vedtekter:

5-2 Montering og bruk av varmepumpe/aircondition

Montering av varmepumpe eller aircondition krever skriftlig godkjenning fra styret. Styret fastsetter plasseringen i samråd med andelseier og montør, basert på byggets tegninger fra arkitekt og hensyn til rømningsveier, fasade og støy. Søknaden skal inneholde dokumentasjon på tekniske spesifikasjoner og plan for håndtering av kondensvann.

Varmepumpe som monteres på balkong eller svalgang kan kun benyttes i samsvar med styrets godkjenning.

- Varmepumpe godkjent for kjøling og oppvarming skal ha forsvarlig løsning for avledning av kondensvann som hindrer isdannelse og vannskader.
- Varmepumpe godkjent montert på svalgang skal kun benyttes til kjøling.

Den enkelte andelseier er fullt ut ansvarlig for montering, drift, vedlikehold og eventuell utskifting av anlegget. Dette gjelder også skader, følgeskader eller ulemper påført bygning, fellesarealer eller andre andelseiere som følge av varmepumpens installasjon eller bruk.

Ansvar og vedlikeholdsplikt etter denne bestemmelsen følger boligen ved eierskifte. Andelseier plikter å informere ny eier om bestemmelsen og eventuelle vilkår gitt av styret.

Styret kan pålegge fjerning eller utbedring av anlegg som ikke er i samsvar med denne bestemmelsen eller som påfører skade eller ulempe. Kostnader ved dette bæres av andelseier.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling.

Styret forslår følgende endringer.

Styrehonorar gjeldende for neste periode. (gjeldene honorar i parentes)

Styreleder Kr 50 000,- (Kr 40 000,-)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sekretær Kr 30 000,- (Kr 25 000,-)
Styremedlem Kr 15 000,- (Kr 10 000,-)
Vara 0,-
I tillegg til dette tilkommer møtehonorer med Kr 1 000,- (kr 800,-) pr oppmøte.

Vedtak:

Følgende ble vedtatt for kommende periode:

Styreleder Kr 50 000,-
Sekretær Kr 30 000,-
Styremedlem Kr 15 000,-
Vara 0,-
I tillegg til dette tilkommer møtehonorer med Kr 1 000,- (kr 800,-) pr oppmøte.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Per Tore strømsodd er på valg (Styreleder)

Det skal velges ny styreleder, valgkomiteen legger frem følgende forslag:

Styreleder: Per Tore Strømsodd (Tar gjenvalg)

Vedtak:

Som styreleder for en periode på 2 år ble Per Tore Strømsodd valgt.

7.2 Valg av styremedlemmer

Richard Larsson er ikke på valg (sekretær)

Irina Kutuzova er ikke på valg. (styremedlem)

Det skal velges 1 styremedlem. Valgkomiteen legger frem følgende forslag:

Styremedlem: Olav Kittelsen (Tar gjenvalg)

Vedtak:

Som styremedlem for en periode på 2 år ble Olav Kittelsen valgt.

7.3 Valg av varamedlemmer

Christine Wagle Wiger (Varamedlem) går ut av styret, da hun har flyttet.

Styrets forslag til nytt varamedlem:

Vi har pr nå ikke motatt noen forslag til nytt varamedlem, foreslår å velge nytt medlem av de fremmøtte på generalforsamlingen.

Vedtak:

Som varamedlem for en periode på 1 år ble Nadia Strømmen valgt.

7.4 Valg av valgkomité

Styret sitter som valgkomite pr i dag.

Vedtak:

Det ble ikke valgt noen valgkomité

7.5 Valg av delegat til Ringbos generalforsamling

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedtak:

Som delegat(er) til Ringbos generalforsamling ble styreleder valgt.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Sundgata Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Stian Blach Moen (sign.)

23.04.2026

Protokollvitne

Richard Larsson (sign.)

22.04.2026



INFORMASJON FRA RINGBO BBL SOM FORRETNINGSFØRER

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andel i borettslaget, dette gir andelseier bruksrett til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av borettslagslova.

FORKJØPSRETT:

Alle boliger i borettslag tilknyttet Ringbo BBL skal utlyses på forkjøpsrett med visse unntak (Lov om borettslag § 4-12, 1 ledd).

Forkjøpsretten avklares etter at kjøpekontrakt/melding om eierskifte er gitt til Ringbo. Dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett skal forkjøpsrettshaveren betale gebyret på fire ganger rettsgebyret for tiden kr 6 725,- inkl. mva. (Lov om borettslag § 4-22, 2 ledd).

Når boligen skal avklares ved forhåndsvarsling dvs. før salg må melding oversendes med opplysninger om boligens adresse og eiers navn, adresse og telefonnummer. Ved forhåndsvarsling skal gebyr på fire ganger rettsgebyret, for tiden kr 6 725,- inkl. mva. betales av selger/kjøper. Når selger betaler forhåndsvarselsgebyret vil det bli tilbakebetalt dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett (Lov om borettslag § 4-22, 1. ledd).

ANNONSERING:

Forkjøpsretten annonseres fortløpende.

Vi annonserer forkjøpsretten kun på vår hjemmeside – www.ringbo.no/Forkjopsrett hvor også frister for å hevde forkjøpsretten vil fremgå.

Ved forhånds-/parallellutlysning må link til prospektet legges inn i bestillingen.

Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager. Ved fristens utløp vil vår saksbehandler orientere selger/megler.

MEDLEMSSKAP:

Medlemskap må tegnes hos Ringbo BBL umiddelbart og senest innen meldefristen for forkjøpsretten er gått ut. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften kr 300,- og årskontingent kr 300,- er innbetalt. Evt. overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Ringbo innen meldefristen.

Dersom det skal være to eller flere eiere av boligen, må alle være medlemmer i Ringbo.

Årskontingenten blir dekket inn av felleskostnaden i påfølgende år etter kjøp for hjemmelshaver. Medeier må betale årskontingent.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

GEBYR VED EIERSKIFTER OG GODKJENNING:

Selger må betale gebyr for eierskifte og godkjenning av ny andelseier med fire ganger rettsgebyret for tiden kr 6 725,- inkl. mva. (Lov om borettslag § 4-6).

BRUKSOVERLATING:

Det gis anledning til bruksoverlating helt eller delvis av boligen etter bestemmelser i borettslagets vedtekter punkt 4-2 (1,2), 3 og 4.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling § 3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

Husdyrhold må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

For å få ytterligere informasjon kontakt styreleder.

HVA DEKKES AV FELLESKOSTNADENE?

For opplysninger som ikke fremkommer i regnskap eller budsjett kontakt styreleder.

Hønefoss, januar 2026

Ringbo BBL



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 12 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 17 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 1210260161 / Marit Engensbakken, tlf. 90050297

Sundgata 12A, 3510 Hønefoss

Andels nr. 22 i Sundgata Terrasse Borettslag, org.nr. 929630173

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

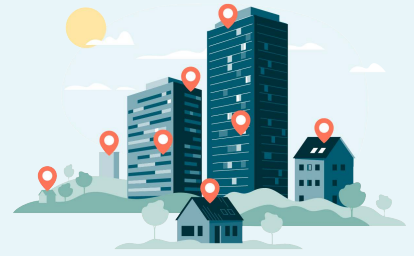
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 1210260161
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.05.2026

Marit Engensbakken
Eiendomsmegler

900 50 297
marit@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no